

房屋租赁

合同书

深圳市机关事务管理局制
(2021) 版

房屋租赁合同登记(备案)须知

一、办理房屋租赁合同登记(备案)需提交的资料:

(一)房地产权利证书或者证明其产权(使用权)的其他有效证件(提供原件并留复印件)

(二)出租人、承租人身份证明或者法律资格证明,包括:

1、个人

大陆居民:身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民:港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人员:护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件,均需提供原件并留复印件。

2、单位

组织机构代码证、部队证件、境外企业合法开业证明(提供原件并留复印件)。境外企业合法开业证明须附中文译本,未经中国相关职能部门认证的,需经使领馆公证或认证。

法定代表人证明书原件。

(三)共有房屋出租的,须提供所有共有人同意出租证明。

(四)授权委托

1. 产权为个人:须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件,留存复印件)和授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地;若无法取得委托人的身份证原件的,须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位:经办人非法定代表人或负责人的,还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公正和认证。

(五)房屋租赁合同。

二、关于房屋租赁合同备案的说明:

根据《深圳市本级行政事业单位政府物业出租管理办法》第六条、第七条第二款的规定,出租房屋不能按照条例规定登记的,当事人应持出租房屋的有关资料及当事人身份证明,到区主管机关办理备案。

房屋租赁合同

出租方(甲方): _____

通信地址: _____

邮 编: _____ 联系电话: _____

营业执照或身份证号码: _____

委托代理人: _____

通信地址: _____

邮 编: _____ 联系电话: _____

营业执照或身份证号码: _____

承租方(乙方): _____

通信地址: _____

邮 编: _____ 联系电话: _____

营业执照或身份证号码: _____

委托代理人: _____

通信地址: _____

邮 编: _____ 联系电话: _____

营业执照或身份证号码: _____

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》、《深圳市本级行政事业单位政府物业出租管理办法》的规定,经甲、乙双方协商一致,订立本合同。

第一条 甲方将位于深圳市_____区_____，房屋（间）编码为_____的房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。租赁房屋建筑面积共计_____平方米，建筑物总层数_____。

租赁房屋权利人：_____；

房地产权利证书或者证明其产权（使用权）的其他有效证件名称及号码：_____。

第二条 租赁房屋的单位租金按房屋建筑面积每平方米每月人民币元（大写：_____）计算，月租金总额为人民币_____元（大写：_____）。

第三条 乙方应于_____年_____月_____日前交付首期租金，金额为人民币_____元（大写：_____元）。

第四条 乙方应于：

每月_____日前；

每季度第_____个月_____日前；

每半年第_____个月_____日前；

每年第_____个月_____日前；

向甲方交付租金；甲方收取租金时，应向乙方开具收款凭证。乙方逾期支付租金超过30日，经甲方催收后仍未按期限支付的，应向甲方支付相当于逾期支付金额日万分之五的违约金。

（上述四种方式双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”）

第五条 乙方租用租赁房屋的期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限，且不得超过20年，超出部分无效。

第六条 租赁房屋用途：_____。

未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途。

第七条 交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并在附页中补充列明。

第八条 乙方同意，在甲方交付租赁房屋时向甲方支付2个月（不超过2个月）租金数额的租赁保证金，即人民币_____元（大写：_____）。

甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还租赁保证金的条件：

- 1、合同期满或经双方协商同意解除合同的。
- 2、乙方缴清所有房租及费用。
- 3、乙方交还租赁保证金收据并办理相关退押手续。

只满足条件之一。

全部满足。

（上述两种方式双方应共同选择一种，并在所选项□内打“√”）

返还租赁保证金的方式及时间：_____。

出现下列情形之一的，甲方可不予返还保证金：

- 1、乙方未归还租赁保证金收据。
- 2、乙方单方提前终止合同或未履行合同条款。
- 3、_____ / _____

第九条 租赁期间，甲方负责支付租赁房屋所用土地的使用费及基于房屋租赁产生的税款、房屋租赁管理费、_____费；乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋（大厦）物业管理费、_____费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第十条 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

第十一条 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第十二条 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后 日内进行维修或径直委托乙方代为维修；乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，乙方应先行代为维修并及时将有关情况通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用（包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大而支出的合理费用）由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务，未能及时通知或采取可能之有效措施，导致损失扩大的，该（扩大）部分维修费用由乙方自行承担。

第十三条 乙方应正常、合理使用租赁房屋及其附属的设施。因乙方使用不当或不合理使用，租赁房屋或其附属设施出现损坏或发生妨碍安全、损害或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并及时告知甲方。乙方拒绝维修或赔偿的，甲方有权单方解除合同。

在不影响房屋主体结构的前提下，若乙方需要对房屋进行室内装修或者增加设备的，必须经甲方书面同意，并按规定向有关部门办理申报手续，装修费用由乙方承担，甲方有权对工程进行监督。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后，按规定应向有关部门办理申报手续后方可施工。租赁期满后或因乙

方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

依附于房屋的装修归甲方所有。

要求乙方恢复原状。

向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（上述三款选择一项，并在所选项□内打“√”）

第十四条

租赁期间，乙方可将租赁房屋全部或部分转租予他人，并到房屋租赁主管机关办理登记（备案）手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限；

租赁期间，经甲方书面同意，乙方可凭该同意转租的书面证明到房屋租赁主管机关办理登记（备案）手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

租赁期间，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。

（上述三款双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”）

第十五条 本合同有效期内，甲、乙双方协商一致，可以解除或变更本合同。

第十六条 发生下列情形之一的，甲方应及时提出解除租赁合同且不承担违约责任，以维护国有资产合法权益：

（一）因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

（二）因市党政机关办公用房的统筹安排，租赁物业需要收回作为办公储备用房管理的；

（三）因城市规划需要搬迁的；

（四）因城市更新改造、棚户区改造需要拆迁的；

（五）因出租方单位改制而造成出租方主体变更的。

第十七条 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，

1、要求乙方恢复房屋原状；

2、向乙方请求损害赔偿；

3、不予退还租赁保证金；

4、要求乙方支付违约金人民币____元(大写：_____元)。

(上述四种方式由双方协商选取，但第3、4项不能同时选取；在相应内打“√”)：

(一)乙方拖欠租金达60天(2个月)以上；

(二)乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达_____元以上；

(三)乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

(四)乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；

(五)乙方违反本合同第十四条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

(六)未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房屋进行装修；

(七)乙方擅自将租赁房屋转租第三人的。

除追究乙方损害赔偿或违约责任外，甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，甲方有权单方解除合同并申请解除合同登记(备案)。

第十八条 出现下列情形之一时，乙方可就因此造成的损失，

1、向甲方请求损害赔偿；

2、请求甲方双倍退还租赁保证金；

3、甲方支付违约金人民币_____元(大写：_____元)。

元)。

(上述三种方式由双方协商选取,但第2、3项不能同时选取;在相应□内打“√”):

(一)甲方迟延交付租赁房屋___/___天(___ / ___个月)以上;

(二)甲方违反本合同第十一条约定,租赁房屋的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定的;

(三)甲方违反本合同第十三条规定,不承担维修责任或支付维修费用的;

(四)未经乙方同意或有关部门批准,甲方将租赁房屋进行改建、扩建或装修的。

(五)甲方无正当理由,单方要求提前解除(终止)合同的。

第十九条 本合同终止后,乙方应于15日内迁离并返还租赁房屋,并保证租赁房屋及附属设施的完好,同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。乙方迁离租赁房屋时,应当将自身物品一并搬出,乙方迁离后滞留在租赁房屋的物品由甲方处置。

乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的,甲方有权强制收回租赁房屋,并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租金的违约金,由此造成的其他损失亦由乙方承担。

第二十条 本合同约定之租赁期间届满,乙方需继续租用租赁房屋的,应于租赁期届满之日前2个月向甲方提出续租要求;甲方有权视情况决定是否继续与乙方续签合同。

甲、乙双方就续租达成协议的,应重新订立合同,并到房屋租赁主管机关重新登记(备案)。

第二十一条 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。甲方提供的出租房屋应符合安全使用的标准和条件,不存在任何

安全隐患。出租房屋的建筑、消防设备、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有义务保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第二十二条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

甲、乙双方在租赁期间对本合同内容达成变更协议的，双方须在变更协议成立后十日内到房屋租赁主管机关登记（备案）。

第二十三条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解；调解不成的，可向：
深圳国际仲裁院申请仲裁；
中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会申请仲裁；
租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

（以上纠纷解决方式由双方协商选择一种，并在相应内打“√”）

第二十四条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址： _____ / _____

乙方送达地址： _____ / _____

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回

的，退回之日视为送达之日。

第二十五条 本合同自签订之时起生效。

甲、乙双方应自签订本合同之日起十日内到房屋租赁主管机关进行登记或备案。

第二十六条 本合同以中文文本为正本。

第二十七条 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，合同登记机关执 / 份，有关部门执 / 份。

甲方(签章):

法定代表人:

联系电话:

银行帐号:

委托代理人(签章): _____年____月____日

乙方(签章):

法定代表人:

联系电话:

银行帐号:

委托代理人(签章): _____年____月____日

(附页)

补 充 条 款

甲 方：（签章）

乙 方：（签章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

特别提示

1、签订合同之前，当事人双方应当仔细阅读合同，经双方协商可对合同条款的内容作增删、选择、补充、填充、修改。合同签订后，未被修改的内容及当事人填写的内容(经当事人双方签字或盖章确认)视为本合同约定内容。本合同中的选择、补充、填充、修改内容以手写项的效力优先。

2、在签订合同前，出租人应当向承租人出示房地产权利证书或者证明其拥有房地产权的其他有效证件以及能证明出租人身份或者法律资格的证明。房屋委托他人代管的还需提供授权委托书；共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租证明和授权委托书；承租人应当向出租人出示承租人身份证明或者法律资格证明。

3、当事人签订、履行合同均应依法进行，不得违反法律有关程序规定或从事违法行为。

4、本合同一经签订，对双方当事人具有法律约束力。当事人须按照双方约定履行自己的义务，非经法定或约定不得擅自变更或解除合同。

5、合同中由当事人自行填写的内容，均应当使用碳素墨水或蓝黑墨水，用毛笔、钢笔、签字笔填写并签字或盖章确认。

6、本合同文本部分条款中有空白处(以下划线标出)，可供当事人约定；还有部分条款可供当事人选择(以口标出)。

7、签订本合同后，双方当事人应当及时共同到房屋租赁管理主管部门办理登记或备案。

8、租赁双方当事人可根据实际需要决定本合同原件的份数并在签订合同时认真核对，确保各份合同相互之间内容一致；在任何情况下，双方当事人应当各自持有至少一份合同原件。

9、本合同内容发生重大变更、解除及合同文本遗失的，当事人应及时到原登记机关办理相关手续。

10、双方当事人可就租赁期满、解除合同后如何处置出租房屋内留置物品进行协商，在附页中约定。

11、本合同第六条“租赁房屋用途”应填写以下五大类之一：商业、办公、厂房、仓库、综合。

深圳市房屋租赁安全管理责任书

为贯彻落实《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步强化市政府产权房屋租赁的治安、消防安全防范工作，明确房屋租赁双方的安全责任，确保人民群众生命和财产安全，根据《深圳市租赁房屋综合管理办法》、《深圳经济特区消防条例》等相关法律、法规的规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内属市政府产权的生产经营性用房（包括各类商品市场及其档口、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租方和承租方为出租屋安全责任人。

二、出租方和承租方在签订房屋租赁合同的同时，按照治安、消防安全有关规定，以书面形式明确各自的消防安全责任范围、安全措施、消防设施、器材配备标准等内容，细化租赁双方的安全责任和义务，签订治安、消防安全责任书。

三、房屋租赁当事人建立租赁关系应遵循自愿、公平、诚实信用的原则。房屋租赁当事人应遵循国家关于治安、消防安全管理的法律、法规，配合有关部门做好社会治安综合治理工作。

四、房屋出租方禁止出租下列房屋：

- （一）被依法确认为违法建筑的；
- （二）被依法确认存在重大消防、安全隐患的；
- （三）法律、法规、规章规定的其他不得租赁的情形。

五、房屋出租方治安、消防责任：

（一）遵守有关法律、法规、规章，配合人口和房屋综合管理机构工作人员的入户检查、核查工作，不得将房屋出租给无合法有效身份证件的个人，承租方是单位的，需承租方提供营业执照（社会信用代码）。

（二）保障出租房屋交付使用前的建筑、供电、燃气及消防设施等符合安全管理的要求。

（三）告知承租人安全用电、用气等安全常识，并每月进行防火检查，监督检查消防设施、灭火器材、安全指示标志、应急照明设备，确保其完好有效；做好检查记录，及时发现消防火灾隐患，督促承租方及物业服务单位限期落实整改，并将相关情况向相关职能部门和出租屋综合管理机构报告。

（四）承租方进行室内装修工程的，出租方应落实场所管理主体责任，及时督

促、掌握房屋承租人（含使用人）室内装修工程向相关部门申报情况，保证装修施工手续齐备，定期检查施工安全状况。

六、房屋承租方的治安、消防责任：

（一）承租方是个人的必须持有本人居民身份证或者其他合法身份证件；承租方是单位的，提供法定代表人或负责人的合法有效身份证件，如授权委托的，还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),同时提供营业执照(社会信用代码)。

（二）承租方非我市人员的，应当申领居住证的，应按照《深圳市居住证暂行办法》的规定，到公安派出所申报居住证。

（三）承租方不得擅自将房屋转租第三方的，不得留宿无有效身份证件的人员。

（四）承租方应按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，未经有关部门批准，不得擅自改变房屋结构以及约定用途，承租方需利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关法律、法规；

禁止利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

（五）消防器材或者消防安全标志的配置、设置要符合国家标准、行业标准，并保持完好有效，不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材。

（六）不得有占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为；严禁占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行。

（七）不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；不得在人员密集场所门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

（八）对火灾隐患经有关部门通知后应及时采取措施消除隐患。七、承租方租赁房屋后，如需对其所租赁的房屋进行室内装修工程的，还需履行下列消防安全责任：

七、承租方租赁房屋后，如需对其所租赁的房屋进行室内装修工程的，还需履

行下列消防安全责任：

（一）承租方在进行室内装修工程前应告知产权所有人、出租方和物业管理单位，并向监督管理部门报备。报备流程请参阅深圳市公安局消防监督管理局及市住建局网站。

（二）装修期间场所内严禁住人留宿，装修工程不应改变场所原有建筑设施结构、使用性质和搭建可供人员住宿的夹层或阁楼。

（三）装修工程的吊顶、柱、墙面装饰材料应采用不燃或难燃材料。室内隔墙应采用实体墙分隔并砌筑至楼板顶部。

（四）装修电气线路的安装（铺设）和电气产品设备的安装，应符合安全用电的标准。

（五）装修期间应配置灭火器材并张贴装修注意事项标志。

（六）装修施工材料应分类存放，禁止占用或堵塞通道、疏散楼梯和安全出口；禁止遮挡、覆盖原有消防安全疏散指示标志，室内消火栓和应急照明灯。

（七）装修施工中使用的易燃易爆化学品材料严禁乱堆乱放，应安排专人管理，减少存量；装修施工应确保安全用电、用气、用火。

八、租赁双方应当协助和配合出租屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

九、出租方在未交付租赁房屋使用前，发生导致他人人身、财产受到损害的案（事）件，且由于出租方未依法履行上述安全责任而发生的，受害人可以要求出租方或出租方所委托的物业服务管理单位依法承担相应的赔偿责任。

十、承租方在房屋租赁期间未依法履行上述治安、消防安全责任的，导致他人人身财产安全受到侵害及损毁公私财物的行为发生，由承租方依法承担全部的法律责任和赔偿义务。

甲 方：（签章）

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

乙 方：（签章）

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日